



LC 156

Página 1

REPUBLICADO POR INCORREÇÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº 156

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO **decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte**

Lei Complementar:

Altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar Municipal nº 131, de 16 de dezembro de 2019, regulamenta a ocupação em lotes provenientes de parcelamento de solo aprovados ou protocolados anteriormente à publicação da supramencionada Lei Complementar, estabelece uma Faixa de Transição Periurbana – FTP e regulamenta a ocupação de lotes nela situada, e dá outras providências.

Art. 1º O *caput* do artigo 6º da Lei Complementar Municipal nº 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º As Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM são porções do território que têm como principais atributos: remanescentes de Mata Atlântica em estágios médios e avançados de sucessão, corredores ecológicos e maciços rochosos, prestando relevantes serviços ambientais como: recarga e retenção hídrica, conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática, devendo ser, prioritariamente, destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental e hídrico.”

Art. 2º O uso e a ocupação de lotes inseridos total ou parcialmente na Zona de Proteção Ambiental – ZPAM, que tenham sido previamente instituídos por parcelamento do solo aprovados ou cujos projetos de parcelamento do solo tenham sido protocolizados, anteriormente à publicação da Lei Complementar Municipal nº 131/2019 e que estejam em trâmite junto à Municipalidade, bem como, os que estiverem inseridos na Faixa de Transição Periurbana – FTP, serão possíveis, em casos específicos, observados parâmetros e exceções, previstos nesta Lei.

Art. 3º Para o uso e a ocupação de lotes inseridos total ou parcialmente na Zona de Agricultura – ZAG, que tenham sido previamente instituídos por parcelamentos do solo aprovados



ou cujos projetos de parcelamento do solo tenham sido protocolizados, anteriormente à publicação da Lei Complementar Municipal nº 131/2019 e que estejam em trâmite junto à Municipalidade, bem como, os que estiverem inseridos na Faixa de Transição Periurbana – FTP, poderão ser adotados os parâmetros, observadas as exceções, previstos nesta Lei.

Art. 4º O artigo 15 da Lei Complementar Municipal nº 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 15. Zona Industrial Especial – ZIE são porções do território localizadas na região de Conquista, na bacia hidrográfica do Rio Grande, destinadas prioritariamente ao uso industrial.

Parágrafo único. Para hipóteses de imóveis rurais com ocupação antrópica consolidada anteriormente à publicação da Lei Complementar Municipal nº 131/2019, que estejam inseridos nesta zona, poderão ser observados e aplicados os parâmetros instituídos para a Zona Agrícola – ZAG.”

Art. 5º Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo aplicáveis aos imóveis tratados nos artigos 2º e 3º desta Lei, serão aqueles previstos para Zona Urbana Controlada IV – ZUC IV, no caso de lotes com área total de até 600 m², e para lotes com metragem quadrada superior a 600 m², àqueles previstos para as Zonas de Transição I – ZT I, independentemente da cota altimétrica.

Art. 6º Para os imóveis inseridos parcialmente na Macrozona do Ambiente Urbano, confrontantes com a Zona de Proteção Ambiental – ZPAM e/ou Zona de Agricultura – ZAG, será admitida uma margem de tolerância máxima de 25 metros de distância (*buffer* de 25 metros) na linha limítrofe entre macrozonas, desde que esta metragem não ultrapasse os limites do lote ou gleba.

Art. 7º Fica estabelecida uma Faixa de Transição Periurbana – FTP de 125 (cento e vinte e cinco) metros, medida transversalmente do limite da Macrozona do Ambiente Urbano sobre a Zona de Proteção Ambiental (ZPAM) e/ou sobre a Zona de Agricultura (ZAG), com ela confrontante.



LC 156

Página 3

§ 1º Para a Faixa de Transição Periurbana serão aplicados os seguintes parâmetros urbanísticos, observadas as restrições previstas nos incisos I a VII do artigo 9º desta Lei:

I – para as áreas situadas em cota de altitude igual ou superior a 1.100 (um mil e cem) metros, na bacia do Rio Bengalas, à montante da foz do córrego Dantas serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição II;

II – para as áreas situadas em cota de altitude inferior a 1.100 (um mil e cem) metros, na bacia do Rio Bengalas, à montante da foz do córrego Dantas serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição I;

III – para as áreas situadas em cota de altitude igual ou superior a 900 (novecentos) metros, na bacia do Rio Bengalas, à jusante da foz do córrego Dantas serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição II;

IV – para as áreas situadas em cota de altitude inferior a 900 (novecentos) metros, na bacia do Rio Bengalas, à jusante da foz do córrego Dantas serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição I; e

V – para as áreas situadas na bacia do Rio Grande e ribeirão de São José serão aplicados os parâmetros previstos para as Zonas de Transição II, salvo quando o imóvel estiver em Zona Industrial Especial – ZIE, hipótese em que, para a Faixa de Transição Periurbana – FTP serão aplicados os parâmetros previstos na Zona de Transição I – ZT I.

§ 2º A Faixa de Transição Periurbana não se aplica às Zonas de Transição já delimitadas.

§ 3º As áreas inseridas nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPAM, situadas fora da Faixa de Transição Periurbana descrita no *caput*, são caracterizadas como áreas rurais.

Art. 8º Os imóveis situados total ou parcialmente nas áreas descritas no § 3º do artigo 7º, ou seja, fora da Faixa de Transição Periurbana – FTP, são passíveis de desmembramento segundo os critérios estabelecidos para os imóveis rurais, sendo vedada, contudo, a ocupação da porção inserida em Zona de Proteção Ambiental – ZPAM, a criação de novos loteamentos, bem como fracionamentos, salvo as exceções previstas em lei.



Art. 9º Os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela Lei Complementar Municipal nº 131/2019, nesta Lei, bem como em outras normas urbano-ambientais, não são aplicáveis sobre as áreas situadas em:

- I – Unidades de Conservação de Proteção Integral;
- II – Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- III – Faixas Marginais de Proteção (FMP);
- IV – Faixas *non aedificandi* (FNA);
- V – Reservas Legais e/ou Servidões Ambientais;
- VI – Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs);
- VII – outras restrições ambientais, urbanísticas e/ou administrativas previstas em lei.

Art. 10. Além das hipóteses de ocupação previstas nesta Lei, será admitida a ocupação em Zona de Proteção Ambiental – ZPAM nos seguintes casos:

- I – implementação de estruturas de apoio a pesquisas científicas;
- II – implementação de estruturas de apoio ao turismo sustentável e às trilhas ecológicas;
- III – realização de obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de saneamento, energia, telecomunicações e radiodifusão; e
- IV – atividades e obras de Defesa Civil.

Art. 11. Quando o lote ou gleba estiverem enquadrados nas hipóteses previstas nesta Lei e estiverem situados em um perímetro das cicatrizes de deslizamentos ocorridos no Município de Nova Friburgo e/ou em outras áreas classificadas como sendo de risco de ocorrência de



movimentação gravitacional de massa e/ou inundação, a aprovação de projetos ficará condicionada à realização, pelo interessado, de estudos das condições geológico-geotécnicas e/ou hidrológicas em escalas de alto detalhamento, bem como da efetivação de projeto de mitigação de risco, quando for o caso.

Art. 12. Os critérios de definição dos parâmetros urbanísticos e demais previsões tratadas nesta Lei são específicos para a bacia hidrográfica do Rio Bengalas, do ribeirão São José e para a bacia do Rio Grande, situadas no Município de Nova Friburgo, salvo as disposições constantes nos artigos subseqüentes.

Art. 13. Quando um terreno for atingido por mais de uma zona urbana, os índices construtivos serão calculados, proporcionalmente, de acordo com o respectivo zoneamento.

Parágrafo único. Os índices construtivos, quando o terreno for atingido por mais de um zoneamento, poderão:

I – ser calculados de acordo com as áreas correspondentes a cada zona e, somados, poderão ser aplicados livremente em todo o terreno, respeitando-se o gabarito previsto para cada zona; e

II – utilizar os índices urbanísticos do zoneamento de maior potencial, na área do lote com menor potencial construtivo, desde que esta área corresponda a no máximo 20% (vinte por cento) da área do imóvel, não sendo superior a 200 m².

Art. 14. O artigo 26 da Lei Municipal nº 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. Os alvarás de obra expedidos pela Municipalidade, referentes a projetos de construção aprovados, terão o prazo de validade máximo de 3 (três) anos, contados a partir da data de expedição e a sua revalidação poderá ocorrer, por igual período, desde que o requerimento seja protocolado enquanto ainda válido o alvará inicialmente emitido, nas seguintes hipóteses:



I – independentemente do início da obra, desde que não apresente conflitos entre o zoneamento urbanístico da época da aprovação e o zoneamento instituído por lei posterior; e

II – caso haja conflito entre o zoneamento urbanístico da época da aprovação e o zoneamento instituído por lei posterior, desde que comprovado efetivamente o início da obra e a conclusão de no mínimo 10% (dez por cento) do cronograma físico-financeiro de execução da obra e/ou a conclusão da fundação, para construções unifamiliares, multifamiliares, de uso misto, industriais, comerciais e/ou serviços, não admitidos para cálculo deste percentual os custos referentes à aprovação do projeto.”

Art. 15. O artigo 27 da Lei Municipal nº 131, de 16 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27. Projetos de construção aprovados dependentes de autorização ou licença de outros órgãos ou setores da Administração Pública Municipal, Estadual e/ou Federal, desde que anexada cópia do protocolo, terão seus prazos de revalidação do alvará de obra expedido pela Municipalidade, suspensos, ainda que haja conflito entre o zoneamento urbanístico da época da aprovação e o zoneamento instituído por lei posterior.

Parágrafo único. A suspensão do prazo descrito no *caput* perdurará da data de protocolo do requerimento de autorização ou licença junto a outro órgão ou setor até a data de sua expedição.”

Art. 16. Para implementação de equipamentos de infraestrutura, bem como estruturas destinadas a atividades agroindustriais, agrícolas, industriais ou de interesse público, tais como as descritas no artigo 10, incisos I a IV desta Lei, desde que possua parâmetros de ocupação e desde que respeitado o número máximo de pavimentos previstos no quadro de parâmetros urbanísticos, independentemente da zona em que se situe, dispensa-se a observância das alturas mínima e máxima, relativa ao gabarito.



LC 156

Página 7

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Friburgo, 26 de maio de 2023

JOHNNY MAYCON CORDEIRO RIBEIRO
PREFEITO

_____, *Vereador Max Bill Monteiro Ratamero – Presidente*

_____, *Vereador Joelson José de Almeida Martins – 1º Vice-Presidente*

_____, *Vereador André Luiz Silva de Moraes – 2º Vice-Presidente*

_____, *Vereador Dirceu Silvestre Tardem – 1º Secretário*

_____, *Vereadora Vanderléia Pereira Lima – 2ª Secretária*

AUTORIA: EXECUTIVO MUNICIPAL – PLC 24/2022